

An die Verwaltung und den Rat der Gemeinde Neuenkirchen-Vörden

Bedenken und Forderungen zur geplanten Änderung des Bebauungsplans Nr. 63 „Westlich der Holdorfer Straße“

Sehr geehrte Damen und Herren,

als direkte Anlieger möchten wir unsere Bedenken hinsichtlich o.g. Planänderung mit Ihnen teilen. Als Anlieger sehen wir mit Befürchtung das geplante Bauprojekt des Investors zum Projekt „Erlenweg Carree“.

Wir können die Notwendigkeit des Baus von Seniorenwohngemeinschaften und einer Tagespflege nachvollziehen und halten diese für generell sinnvoll und notwendig. Nicht nachvollziehbar ist für uns jedoch, warum der darüber hinausgehende Bau von sechs Mehrfamilienhäusern ebenfalls durch eine entsprechende Planänderung des Bebauungsplans gefördert werden soll.

Insbesondere die beantragte Erhöhung der Geschosse sowie Erweiterung der möglichen Wohnungen pro Haus stößt bei uns entsprechend auf. Wir betonen, dass wir die entsprechenden angrenzenden Flächen selber vor komplett anderem Hintergrund erworben haben und plädieren hier für einen entsprechenden Vertrauens- und Nachbarschaftsschutz.

Wir verweisen hier auch darauf, dass der aktuell Bebauungsplan erst seit Mitte 2016 existiert und sich seitdem keine grundlegende Veränderung in der Wohnstruktur der Gemeinde ergeben hat. Wir erkennen zwar den Bedarf an zusätzlichem Wohnraum an, seit 2016 gab es aber bereits einige weitere neu aufgestellte Wohngebiete und auch aktuell ist mindestens ein größeres Baugebiet in Planung. Hier gibt es bei Bedarf an zusätzlichem Wohnraum die Möglichkeit, entsprechende Mehrfamilienprojekte in die Planung mit aufzunehmen ohne in bestehende Bebauungspläne einzugreifen.

Insbesondere verweisen wir hierbei auf die Begründung zum existierenden Bebauungsplan, folgend zitiert:

[...]3.1 Art und Maß der baulichen Nutzung / sonstige Nutzung

[...]Die Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung erfolgen im Hinblick auf die absehbare Nachfrage und entsprechend den hier bereits in der Nachbarschaft vorhandenen ortsüblichen Maß der baulichen Nutzung. Diese Regelungen garantieren zudem weitgehende gestalterische Freiheiten auf den Grundstücken. Die Festsetzungen der Baugrenzen und damit der überschaubaren Grundstücksbereiche fügen sich ebenfalls in diese städtebaulichen Vorstellungen ein und lassen ausreichend variable Gebäudetypen zu.[...]

3.2 Festsetzungen in Textform

[...] Die einheitlichen Festsetzungen zur Gebäudehöhe / First-, Traufhöhe, Höhe des fertigen Erdgeschossfußbodens mit dem §2 der textlichen Festsetzungen stellen auf die Ausbildung der in der Nachbarschaft vorhandenen Gebäude ab. Damit wird eine unterschiedliche Höhenentwicklung der Gebäude - Bestand und Planung – vermieden und ein einheitliches Siedlungsbild, im Besonderen im Zusammenhang mit dem angrenzenden Siedlungsbereich erreicht. [...]

Für uns ist eine Änderung der Situation zu der in 2016 in diesen Punkten nicht erkennbar und lässt nicht begründen, warum der Bebauungsplan hinsichtlich der im Projekt vorgestellten Mehrfamilienhäuser geändert werden sollte.

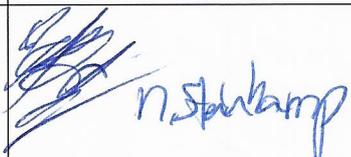
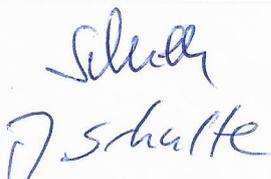
Zudem sehen wir mit Sorge die sich abzeichnende deutliche Erhöhung des Verkehrsaufkommens gerade auch vor dem Hintergrund vieler kleiner Kinder in unserer Siedlung.

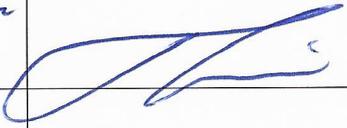
Entsprechend bitten wir hinsichtlich der sechs im Projekt aufgeführten Mehrfamilienhäuser um das Bedenken folgender Punkte:

- 1.) In der Änderung des Bebauungsplans sollte auf eine Erhöhung auf drei Geschosse komplett verzichtet werden und es beim Status Quo mit zwei Geschossen bleiben. Wir verweisen hier auf die berechtigten Bedenken der Herren Rohe und Frankenberg in der Ausschusssitzung vom 07.02.2022, dass hiermit ein entsprechender Präzedenzfall für die komplette Gemeinde geschaffen werden könnte.
- 2.) Wir bitten Sie, die beantragte Erhöhung der Wohnungen pro Mietshaus zu überdenken. Insbesondere die beiden Grundstücke zum Sattlerweg sollten weiterhin mit maximal vier Wohnungen pro Grundstück genehmigt werden, damit sich die Häusergrößen in das entsprechende Landschaftsbild dieser Siedlung einfügen. Dementsprechend sehen wir hier auch eine Erhöhung der GRZ und GFZ sowie insbesondere der Firsthöhe im Vergleich zum existierenden Bebauungsplan kritisch.
- 3.) Da das Projekt ein entsprechendes „Carree“ beschreibt und für sich stehen soll, sollte der Bebauungsplan darüber hinaus derart geändert werden, dass auch bei den beiden Einheiten zum Sattlerweg die Erschließung und die Bereitstellung von Parkplatzflächen vom Erlenweg abgehend durchzuführen sind. Dadurch wird u.a. ein erhöhtes Verkehrsaufkommen zu den Straßen Sattlerweg und angrenzend Gerberweg verhindert.
- 4.) Vor diesem Hintergrund sehen wir ebenfalls eine Verkehrsdurchführung Erlenweg zum Sattlerweg bzw. umgekehrt kritisch. Entsprechend sollte hier mit bauseitigen Maßnahmen eine Durchfahrt unmöglich gemacht werden.
- 5.) Wir wünschen uns in einem geänderten Bebauungsplan eine entsprechende Verpflichtung zur Anlage von Bäumen als Sichtschutz zu allen angrenzenden Anliegern.

Wir vertrauen darauf, dass Sie uns als Bürger dieser Gemeinde genauso ernst nehmen wie die Interessen des Investors.

Neuenkirchen-Vörden, den 09.02.2022

Name	Anschrift	Unterschrift
Michael und Nadine Steinkamp	Sattlerweg 32 49434 Neuenkirchen-Vörden	 n.steinkamp
Balavendra und Stella Reddy	Sattlerweg 28 49434 Neuenkirchen	 Stella Reddy
Andre Thye-Lokenberg	Sattlerweg 26b 49434 Neuenkirchen	
Juge Thye-Lokenberg	Sattlerweg 26b 49434 Neuenkirchen	
Andreas Berens	Sattlerweg 26a 49434 Neuenkirchen	
Georg und Julia Schulte	Töpferweg 10 49434 Neuenkirchen	 J. Schulte
Stefanie & Dominik Stuckenberg	Töpferweg 8 49434 NK-L	
Katja Lorenz	Sattlerweg 20B 49434 NK	

Bettina Esman Pierre Jörns	Töpferweg 5 49434 Neuenkirchen	B. Esman 
Claudia Kramer Stefan Kramer	Töpferweg 12 49434 Neuenkirchen	C. Kramer Stefan Kramer
Matthias Trenkamp Anne-Kathrin Trenkamp	Töpferweg 14 49434 Neuenkirchen	M. Trenkamp A. Trenkamp
Mathias Steinkamp	Töpferweg 6 49434 Neuenkirchen- Vörden	
Jennifer Bauko Christopher Bauko	Töpferweg 3 49434 Neuenkirchen- Vörden	J. Bauko
Ann-Christin Quebbemann Jonas Quebbemann	Töpferweg 4 49434 Neuenkirchen	A. Quell Jonas Quell
Claudia Bodhorst	Töpferweg 2 49434 Neuenkirchen	C. Bodhorst
Igor Klauster Natascha Klauster	Gerberweg 2 49434 Neuenkirchen	I. Klauster N. Klauster

Sönke Rasche Kristine Rasche	Sattlerweg 24 49434 Neuenkirchen- V.	S. Rasche K. Rasche
Lena Bahr Kevin Bahr	Sattlerweg 19 49434 Neuenkirchen	L. Bahr K. Bahr ✓
Arthur Fischer Anastasia Fischer	Gerberweg 9 49434 Neuenkirchen- Vörden	A. Fischer
Jennifer und Tim Kühlsteff	Gerberweg 6 49434 Neuenkirchen- Vörden	J. Kühlsteff
Karina Aleksandra Kivior Mastensz	Erlenweg 2 49434 Neuenkirchen- Vörden	Kivior Karina
Anna Schiz Andrej Schiz	Sattlerweg 30 49434 Neuenkirchen- Vörden	A. Schiz A. Schiz
Katharina Schiz Andrej Schiz	Sattlerweg 18 a 49434 Neuenkirchen- Vörden	A. Schiz Schiz